



RESULTATS ANNUELS 2022

1^{ER} POINT D'ETAPE DE LA NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE

Le Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel, réuni le 09 mars 2023, a arrêté les comptes annuels et consolidés clos au 31 décembre 2022. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été réalisées et les rapports correspondants sont en cours d'émission.

« Résolument tournée vers le futur, la foncière a entamé en 2022 les premières étapes de sa transformation avec d'une part l'adoption d'une feuille de route en tout début d'année et d'autre part la mise en place d'une organisation interne adaptée à ses nouveaux objectifs, avec notamment le renforcement de ses équipes d'investissement et de développement et la création d'une direction RSE. Ces adaptations, menées au cours de l'exercice, ont permis sur le second semestre le démarrage du nouveau plan de rotations d'actifs et le réamorçage des futures opérations de développements. Pour autant, et malgré des signatures notables, la foncière fait encore face à des enjeux locatifs majeurs pour consolider ses cash-flows et rétablir sa capacité distributive, compte tenu notamment de certaines libérations importantes en Ile de France et de la vacance provoquée en vue de ses redéveloppements. C'est pourquoi, la transformation du portefeuille, privilégiant des classes d'actifs et des localisations adaptées aux nouveaux enjeux économiques et sociétaux, s'accompagne d'une phase de transition nécessaire avant de faire bénéficier les actionnaires de ce nouveau modèle. Au regard des importantes étapes déjà entamées et malgré des conditions de marché impactées par une forte inflation, une remontée des taux d'intérêt et un environnement géopolitique incertain, je suis confiante en la capacité de la foncière à continuer de mener efficacement sa feuille de route sur 5 ans comme annoncé en mars 2022 » déclare Christel Zordan, Directrice Générale de la Société de la Tour Eiffel.

Des fondamentaux bien établis...

- 99 % des loyers collectés en 2022
- 13,8 M€ de baux signés, dont 7,7 M€ de nouveaux baux
- Une valeur du patrimoine à périmètre constant en légère baisse de 1,8 % à 1,79 Md€
- 30 M€ de cessions réalisées au service de la transformation du patrimoine
- 34 M€ d'acquisitions et de développements dans des actifs bénéficiant de fondamentaux solides
- Un LTV toujours prudent à 38,1 %
- 180 M€ de capacité de tirage sur les lignes RCF
- ANR EPRA de continuation (NTA) par action : 49,1 €
- ANR EPRA de liquidation (NDV) par action : 51,9 €
- Taux de rendement EPRA topped-up : 4,2 %

... au service de la transformation de son modèle pour renouer avec une croissance durable

- Taux d'occupation EPRA : 78,1 % (vs. 75,6 %)
- Résultat net consolidé : 4,0 M€ (vs. 2,8 M€)
- Résultat EPRA par action : 1,9 € (vs. 1,6 €)
- Cash-Flow Courant par action : 1,8 € (vs. 1,7 €)

Création d'un comité spécialisé ESG

Consciente que la valeur de son patrimoine est notamment fonction de sa performance environnementale et désireuse de continuer à s'inscrire dans les plus hauts standards de l'engagement RSE, la Société de la Tour Eiffel poursuit ses actions, entreprises il y a plus de 10 ans, en faveur d'un immobilier plus responsable vis-à-vis de l'environnement et de la sobriété énergétique. Dans le prolongement de cette démarche RSE, le Conseil d'administration a complété son dispositif de gouvernance par la création en avril dernier d'un Comité Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG). Ce comité spécialisé est composé de 4 membres : la société SMA SA (représentée par Fabienne Tiercelin), Jacques Chanut, la société Imperio Assurances et Capitalisation (représentée par Marie-George Dubost) et Christine Sonnier, administrateur indépendant, qui le préside.

Démarrage de la nouvelle feuille de route

Pour accompagner les évolutions sociétales rapides, la Société de la Tour Eiffel a annoncé en mars 2022 une nouvelle feuille de route visant à l'adaptation de son patrimoine. Cette adaptation s'oriente vers de nouvelles classes d'actifs avec davantage de mixité d'usages au sein de son portefeuille (opérations urbaines mixtes, actifs de type commerce, résidentiel géré, bureaux, logistique), mais aussi vers davantage de présence en régions.

Cette évolution de la Société s'appuie sur plusieurs leviers que constituent les arbitrages d'immeubles devenus inadaptés aux nouveaux enjeux du Groupe, les développements endogènes identifiés et à venir, l'amélioration des performances environnementales des immeubles et des investissements sur des actifs en adéquation durable avec leurs marchés.

Arbitrages d'immeubles inadaptés aux enjeux du Groupe

Malgré le fort ralentissement constaté sur le marché de l'investissement en général, le Groupe a pu mener à bien la cession de 4 actifs en 2022 pour un montant de 30 M€, à des prix en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. La rotation du portefeuille afin de répondre aux enjeux de la feuille de route se poursuivra en 2023.

Développements endogènes identifiés et à venir

Comme annoncé, le Groupe profite des libérations des sites d'EvasYon à Lyon (Lyon Dauphiné) et de Plein'R à Puteaux (précédemment Olympe) pour les redévelopper. C'est ainsi qu'à Lyon, un permis de construire pour le développement d'un projet mixte comprenant un immeuble de bureaux de 5 000 m² et un immeuble de coliving de 5 500 m² a été déposé puis obtenu (purgé de tout recours) début 2022. L'immeuble de coliving est sécurisé par la signature d'un BEFA de 12 ans avec un opérateur spécialisé. A Puteaux, sur les quais de Seine, en périphérie immédiate de la Défense, le groupe a obtenu l'agrément et déposé un permis de construire pour la construction d'un immeuble de bureaux de 9 700 m².

Concernant le site d'Aubervilliers, libéré courant 2021, une opération de redéveloppement d'envergure est à l'étude, en ligne avec l'objectif de mixité d'usages exprimé dans la feuille de route. Dans l'intervalle, le site accueille pour une occupation temporaire de 2 ans, Poush, le premier incubateur d'artistes en France, et devient un lieu innovant, créatif et culturel au service du rayonnement d'Aubervilliers et du Grand Paris.

Sur le Parc du Golf à Aix-en-Provence, un permis de construire a été obtenu et purgé pour la construction d'un immeuble de bureaux d'une surface de 3 900 m² en cours de commercialisation.

Dans le parc Eiffel Nanterre Seine, sur un foncier disponible, la Société a déposé et obtenu un permis de construire pour le développement d'un immeuble de logistique urbaine de 5 400 m² pour lequel les travaux ont démarré. Enfin, à Bobigny, le Groupe a fait l'acquisition fin 2021 d'un terrain, mitoyen à celui déjà détenu par la foncière, permettant le redéveloppement de l'ensemble de ce foncier avec un projet de logistique urbaine. Un permis a été déposé et obtenu pour une surface de 7 580 m².

Ces six projets représentatifs de la stratégie de création de valeur de la foncière viennent alimenter le plan de développement au fur et à mesure de l'obtention des autorisations administratives. Au total sur les quatre projets en redéveloppement, ce sont 5,8 M€ de loyers potentiels qui sont inclus dans la vacance provoquée.

Des investissements sur des actifs en phase avec leur marché

Au second semestre, le Groupe a réalisé deux acquisitions. La première, un immeuble de bureaux de 990 m² situé dans Paris QCA, est louée dans sa totalité à un leader mondial de la digitalisation dans le secteur de la construction pour une durée de 9 ans, dont 6 ans fermes. La seconde, un ensemble immobilier mixte et réversible bureaux/logements de 3 900 m² en VEFA à Lyon, se situe à toute proximité de la gare de la Part-Dieu. Ce programme,

nommé Manufacture, proposera, à sa livraison début 2025, 2 000 m² de bureaux, 1 300 m² de logements et 600 m² de commerces.

En parallèle, trois projets d'investissement ont donné lieu à des signatures de promesses : une VEFA pré louée de 4 400 m² à Issy les Moulineaux (livraison mi 2025) et deux actifs loués et restructurés à Paris 9^{ème} de 1 320 m² et Paris 12^{ème} de 2 750 m² pour des acquisitions effectives prévues début 2023. Ces investissements s'inscrivent également dans la stratégie de transformation du patrimoine : des localisations de qualité, des revenus locatifs sécurisés et des immeubles performants sur le plan environnemental.

Un patrimoine en cours de transformation...

Au 31 décembre 2022, la valeur du patrimoine s'élève à 1 787 M€, pour 80 % de bureaux (1 430 M€), 10 % de locaux d'activité / logistique (183 M€), 8 % à usage mixte (147 M€) et de manière encore marginale en résidentiel géré. Ce patrimoine se situe en totalité en France, dont 75 % dans le Grand Paris (1 346 M€). Dans une démarche d'amélioration permanente de la qualité du patrimoine, 79 % de celui-ci fait l'objet d'une certification attestant de sa performance environnementale.

...aux enjeux locatifs forts...

13,8 M€ de loyers annualisés ont fait l'objet d'accords au cours de la période dont 7,7 M€ de nouveaux baux signés et 6,1 M€ renouvelés. Marqué par la signature avec Nokia (11 700 m²) à Massy début 2022, la renégociation avec CS Group (12 200 m²) au Plessis Robinson et les congés d'Orange à Bagneux (7 880 m²) et de France Télévision à Saint-Cloud (4 100 m²), le solde net de l'activité locative ressort à -0,4 M€ en loyers annualisés.

Au cours de l'année, ce sont ainsi plus de 89 400 m² qui ont fait l'objet de signatures. En dehors des transactions précédemment évoquées, la Société a renouvelé 2 170 m² à Bordeaux avec EY, signé pour 1 820 m² avec Polyexpert Rhône Alpes sur le K-Bis à Vaulx-en-Velin et pour 620 m² avec M2DG à Paris Auber. En outre, le Centre des Monuments Nationaux et Pôle Emploi renouvellent ou étendent leur engagement respectivement sur 3 960 m² et 5 230 m² à Paris Domino.

Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation financier (EPRA) s'établit à 78,1 % (vs. 75,6 % à fin 2021) et la durée moyenne des baux et leur période ferme ressortent respectivement à 5,6 ans et 3,0 ans (à comparer à 5,5 et 3,0 ans à fin 2021). Retraité de la vacance provoquée (opérations de redéveloppements), ce taux d'occupation ressort à 84,1 % (vs. 81,5 %).

...et productif sur sa partie occupée : 99 % des loyers 2022 encaissés

A la date de ce communiqué, sur un total de 76,2 M€ de loyers quittancés en 2022, 99,0 % ont déjà été encaissés.

Cette performance est le fruit du modèle de gestion immobilière et locative internalisée conjuguant sélection rigoureuse et proximité des locataires pour construire une base locative de qualité.

Le suivi du risque locatif sur la base des notations Coface et Credit Safe continue d'indiquer que plus de 80 % de la base locative est constituée de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque faible ou très faible), témoignant de sa résilience.

Résultat EPRA à 1,9 € par action tiré par une indemnité de résiliation

A périmètre constant et hors vacance provoquée, les revenus locatifs bruts augmentent de 3,1 %, tirés à la hausse par l'indemnité de résiliation anticipée perçue sur le site de Bagneux (-3,3 % retraité de cet élément). Au global, les loyers sont stables à 84,5 M€, en raison des cessions et de la vacance provoquée. Les revenus locatifs nets des charges s'apprécient de 0,9 %, en ligne avec l'évolution du taux d'occupation.

Le résultat d'exploitation courant ressort à 53,6 M€ (vs. 51,4 M€). Cette variation résulte principalement d'un effet technique, 2021 ayant été impacté par la dépréciation (-2,8 M€) du produit attendu sur l'opération Vaugirard qui a été constaté en 2022 dans les autres produits d'exploitation (+2,1 M€). Par ailleurs, les frais de fonctionnement ont augmenté de 1,2 M€ en lien avec les adaptations menées sur la structure du Groupe et la baisse des honoraires de gestion des travaux preneurs.

Les frais financiers s'élèvent à 13,9 M€ (vs. 15,5 M€), reflétant l'effet favorable des couvertures de taux et des remboursements anticipés d'emprunts. Le taux moyen est maintenu à 1,7 %. Cette stabilité est permise par la stratégie de couverture menée sur la dette à taux variables en place et qui produira, en l'état, ses fruits jusqu'en décembre 2024.

Après prise en compte des autres produits et charges, impôts et résultats des sociétés mises en équivalence, le résultat EPRA (résultat net courant) ressort à 42,0 M€, soit 1,87 € par action (après prise en compte du coût des TSDI dans le résultat EPRA par action), ou 1,56 € en retraitant l'impact de l'indemnité de Bagneux.

En réintégrant l'ensemble des ajustements de retraitements EPRA (dotations, reprises, résultat de cession, variations de valeur des instruments financiers), le résultat net consolidé s'élève à +4,0 M€ contre +2,8 M€ en 2021.

Le Cash-Flow Courant s'établit pour la période à 30,3 M€ soit 1,83 € par action (dont 0,31 € lié à l'indemnité Bagneux), contre 1,66 € en 2021.

Actif Net Réévalué en léger recul

L'Actif Net Réévalué EPRA de continuation (NTA) par action évolue de 50,9 € à 49,1 € à fin 2022, essentiellement en raison de la distribution du dividende et de l'ajustement de la valeur du Patrimoine. L'Actif Net Réévalué EPRA de liquidation (NDV) par action bénéficie de la revalorisation des instruments financiers à taux fixe (du fait de la forte hausse des taux en fin d'année) venant limiter la baisse, passant de 53,0 € à 51,9 €.

Dividende de 0,75 € par action

Compte tenu des incertitudes macroéconomiques et des enjeux du portefeuille, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires un dividende de 0,75 €.

La Société de la Tour Eiffel engagée dans la transformation de son patrimoine

Au terme d'une première année consacrée à la définition, l'adoption d'une nouvelle feuille de route et à l'adaptation de sa structure pour répondre à ses objectifs, le Groupe s'engage résolument, tel qu'il l'a annoncé début 2022, vers la transformation de son patrimoine. Cela se traduit par l'identification d'opportunités de cessions d'actifs ne répondant plus aux nouvelles attentes, la reconstitution d'un pipeline de projets de développement, un retour très actif sur le marché de l'investissement et une recherche d'amélioration permanente de la qualité environnementale du patrimoine.

Ces initiatives conjuguées permettront, à 5 ans, de reconstituer les cash-flows en améliorant le taux d'occupation et le taux de marge et se traduiront par une plus grande capacité distributive et le retour à une croissance durable.

Calendrier

- 25 mai 2023 : Assemblée générale
- 15 juin 2023 : Versement du dividende
- 26 juillet 2023 : Résultats semestriels 2023 (après bourse)
- Février-mars 2024 : Résultats annuels 2023 (après bourse)

La présentation des résultats sera disponible sur le site internet du Groupe le vendredi 10 mars au matin : Information financière - Société Tour Eiffel (societetoureiffel.com).

contacts

Relations Presse

Laetitia Baudon

Directrice Conseil - Agence Shan

+ 33 (0)1 44 50 58 79

laetitia.baudon@shan.fr

Relations Investisseurs

Aliénor Kuentz

Directrice de Clientèle - Agence Shan

+33 (0)1 42 86 82 45

alienor.kuentz@shan.fr

A propos de la Société de la Tour Eiffel

La Société de la Tour Eiffel, avec un patrimoine de 1,8 Md€, est une foncière intégrée à forte culture de services. Agile, elle opère sur différentes classes d'actifs (bureaux, logistique urbaines, résidentiel géré, commerces) dans le Grand Paris et dans les grandes métropoles régionales. Active sur l'ensemble du cycle immobilier, elle accompagne ses locataires, des entreprises de toutes tailles et de tous secteurs, par une pratique exigeante de gestion directe de ses actifs. En matière de RSE, la Société de la Tour Eiffel déploie une démarche volontaire et transverse qui s'inscrit pleinement dans ses orientations stratégiques.

La Société de la Tour Eiffel est cotée sur Euronext Paris (compartiment B) - Code ISIN : FRO000036816 - Reuters : TEIF.PA - Bloomberg : EIFF.FP - Membre des indices IEIF Foncières, IEIF Immobilier France

www.societetoureiffel.com

ANNEXE

Sommaire

CHIFFRES CLES	7
INDICATEURS CLES EPRA	8
PATRIMOINE	9
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE	13
LOYERS	14
FINANCEMENT	16
ACTIF NET REEVALUE (ANR)	17
CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES	19
GLOSSAIRE	23

CHIFFRES CLES

Patrimoine

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti	1 516,4	1 433,6	1 384,4
Valeur du patrimoine évalué à la Juste Valeur (HD)	1 866,0	1 797,1	1 787,4
ANR EPRA NTA par action (€)	53,0	50,9	49,1
ANR EPRA NDV par action (€)	55,0	53,0	51,9

Résultats

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Loyers bruts	92,9	84,7	84,5
Résultat opérationnel courant	11,6	(15,7)	(18,5)
Résultat net part du Groupe	10,7	2,8	4,0
Résultat net part du Groupe par action (€)	0,2	(0,5)	(0,4)
Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)	46,4	37,7	42,0

Cash-flow et dividende

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Cash-Flow Courant	38,0	27,5	30,3
Cash-Flow Courant par action (€)	2,30	1,66	1,83
Dividende par action (€)	2,00	1,50	0,75
Taux de distribution (Dividende / Cash-Flow Courant)	87%	91%	41%

Capitalisation boursière

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'actions fin de période	16 589 740	16 589 740	16 611 314
Cours de bourse (€)	29,9	28,3	21,0
Capitalisation boursière	496,0	469,5	348,8

Structure financière

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Valeur du Patrimoine	1 866,0	1 797,1	1 787,4
LTV nette Groupe	39,0%	37,8%	38,1%
EBE / Frais financiers	3,8	3,6	4,0

Ratios de valorisation

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Multiple de Cash-Flow (Capitalisation / Cash-Flow Courant)	13,0	17,1	11,5

INDICATEURS CLES EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en février 2022 son guide sur les mesures de performances intitulé « Best Practice Recommendations » (BPR).

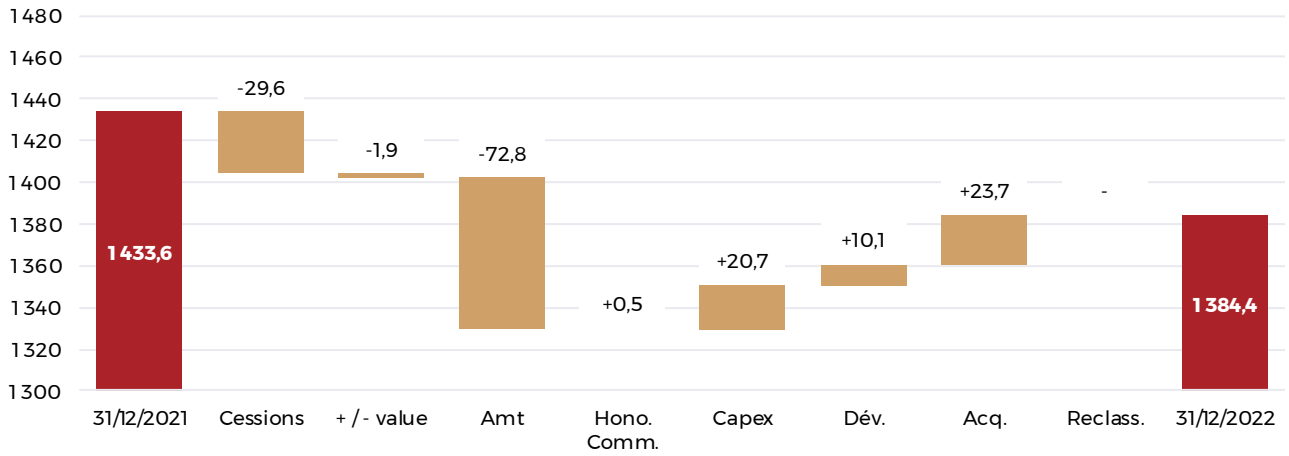
Société de la Tour Eiffel s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les agrégats clés recommandés par l'EPRA. Ils figurent dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Récapitulatif des indicateurs de performance EPRA

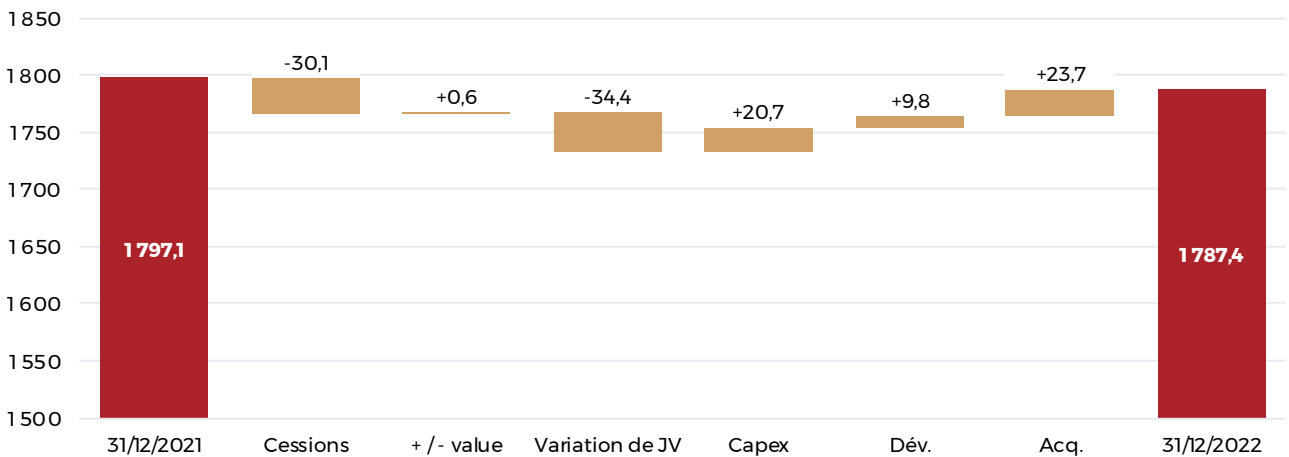
<i>(M€)</i>	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Résultat EPRA	46,4	37,7	42,0
EPRA NNAV	911,7	881,4	862,7
EPRA NDV	911,7	881,4	862,7
EPRA NTA	878,6	846,3	817,6
EPRA NAV	878,7	846,8	818,2
EPRA NRV	1 002,3	965,5	933,3
Taux de rendement initial net EPRA	4,1%	3,5%	3,6%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA	4,5%	4,0%	4,2%
Taux de Vacance EPRA	18,6%	24,4%	21,9%
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance)	33,9%	39,0%	36,3%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	24,0%	25,9%	25,1%
LTV EPRA	52,6%	52,5%	53,7%
Investissements immobiliers EPRA	61,8	34,3	54,8
<i>(€/action)</i>	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Résultat EPRA	2,38	1,64	1,87
EPRA NNAV	55,0	53,0	51,9
EPRA NDV	55,0	53,0	51,9
EPRA NTA	53,0	50,9	49,1
EPRA NAV	53,0	50,9	49,2
EPRA NRV	60,4	58,1	56,1
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	16 594 263	16 602 564	16 607 922
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 583 368	16 620 401	16 636 800

PATRIMOINE

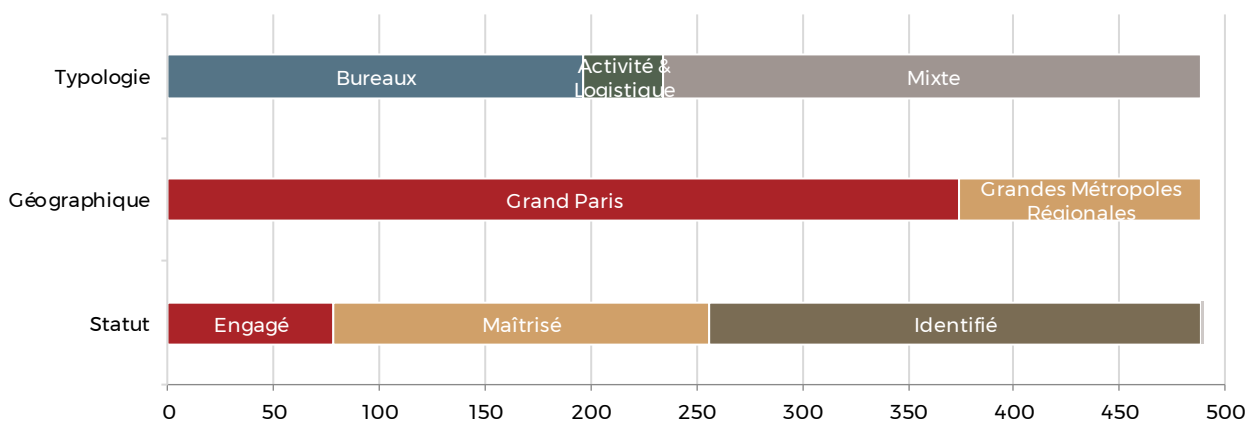
Valeur du patrimoine évalué au coût amorti (M€)



Valeur du patrimoine évalué à la juste valeur (M€)



Répartition du pipeline de développement (M€)



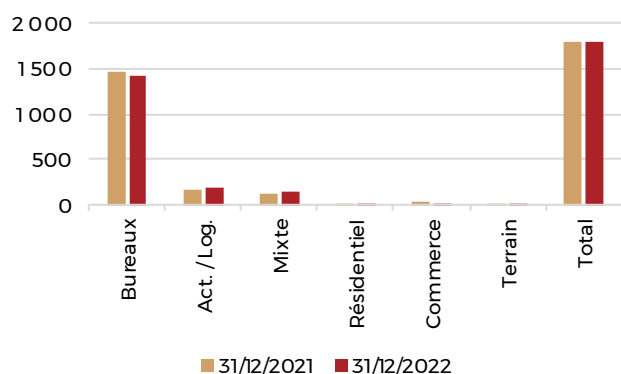
Investissements immobiliers EPRA

(M€)	31/12/2021			31/12/2022		
	Groupe	Joint-Venture	Total	Groupe	Joint-Venture	Total
Acquisitions	8,2	-	8,2	23,7	-	23,7
Développements	8,1	-	8,1	9,8	-	9,8
Travaux sur patrimoine existant	18,0	-	18,0	21,2	-	21,2
Avec création de surfaces	-	-	-	-	-	-
Sans création de surfaces	17,2	-	17,2	20,7	-	20,7
Mesures d'accompagnement	0,8	-	0,8	0,5	-	0,5
Autres dépenses	-	-	-	-	-	-
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développements	-	-	-	-	-	-
Total des investissements immobiliers	34,3	-	34,3	54,8	-	54,8
Passage d'une base comptabilisée à décaissée	0	-	0	0	-	0
Total des investissements immobiliers décaissés	34,3	-	34,3	54,8	-	54,8

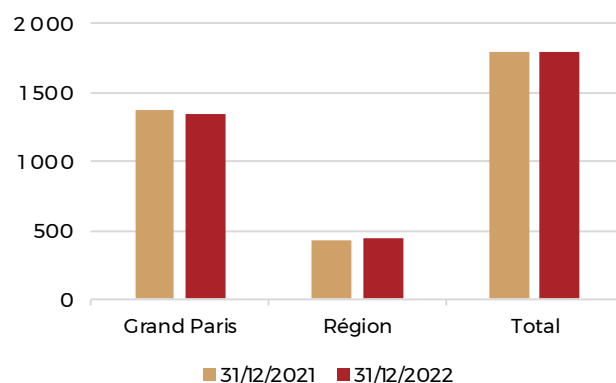
Répartition du patrimoine

(M€)	31/12/2021	31/12/2022
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	1 459,4	1 430,4
Activité / Logistique	172,8	182,8
Mixte	113,2	147,5
Résidentiel	7,3	9,0
Commerce	29,9	3,1
Terrain	14,5	14,7
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	1 371,4	1 345,8
Région	425,6	441,6
Total	1 797,1	1 787,4

Répartition par typologie d'actif (M€)



Répartition par secteur géographique (M€)



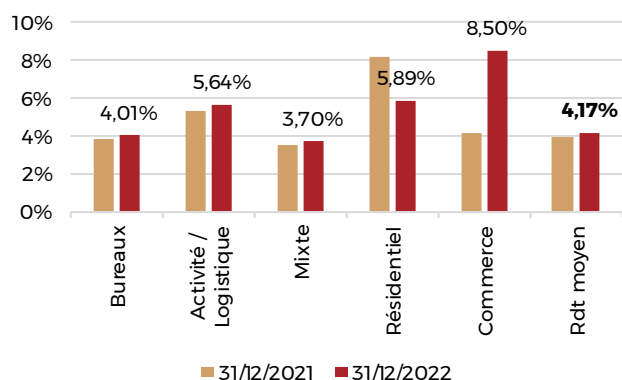
Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Immeubles de placement - détenus en pleine propriété	1 866,0	1 797,1	1 787,4
Immeubles de placement - quote part de JV/ fonds	-	-	-
Actifs de trading (dont quote part de JV)	-	-	-
Retraitement des actifs en développements et des réserves foncières	(23,8)	(14,5)	(60,2)
Valeur du Patrimoine en exploitation hors droits	1 842,1	1 782,6	1 727,2
Droits de mutation	123,2	118,4	113,9
Valeur du Patrimoine en exploitation droits inclus (B)	1 965,3	1 901,0	1 841,2
Loyers bruts annualisés	90,1	78,1	78,8
Charges sur immeubles annualisés	(9,8)	(12,5)	(12,3)
Loyers nets annualisés (A)	80,3	65,6	66,4
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	8,1	9,7	10,3
Loyers nets annualisés « Topped-up » (C)	88,5	75,3	76,8
Taux de rendement initial net EPRA (A) / (B)	4,1%	3,5%	3,6%
Taux de rendement initial net "Topped-up" EPRA (C) / (B)	4,5%	4,0%	4,2%

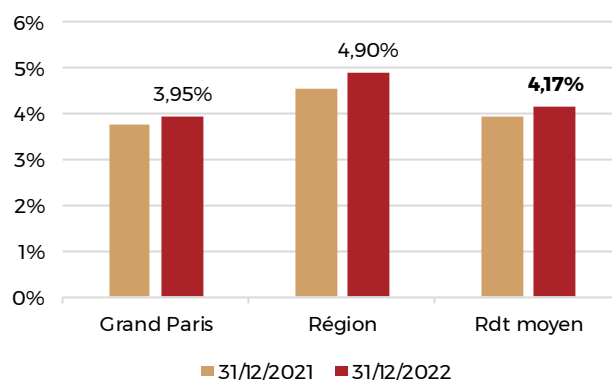
Taux de rendement EPRA topped-up

(M€)	31/12/2021	31/12/2022
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	3,81%	4,01%
Activité / Logistique	5,36%	5,64%
Mixte	3,51%	3,70%
Résidentiel	8,18%	5,89%
Commerce	4,15%	8,50%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,78%	3,95%
Région	4,55%	4,90%
Rendement moyen du Patrimoine	3,96%	4,17%

Répartition par typologie d'actif



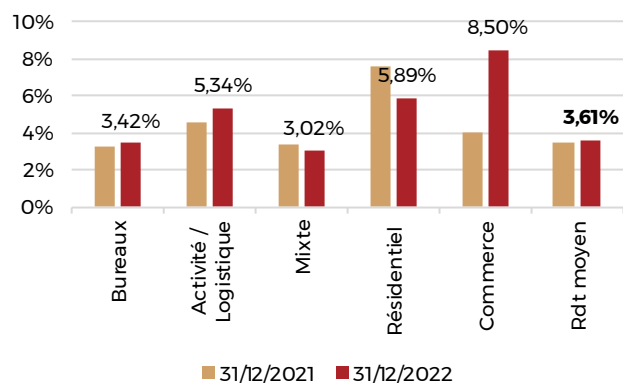
Répartition par secteur géographique



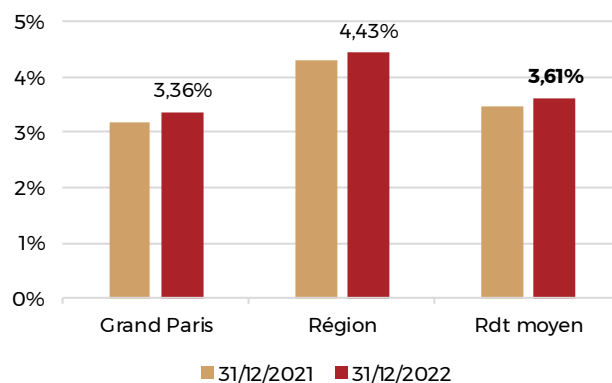
Taux de rendement EPRA

(M€)	31/12/2021	31/12/2022
PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS		
Bureaux	3,30%	3,42%
Activité / Logistique	4,51%	5,34%
Mixte	3,31%	3,02%
Résidentiel	7,58%	5,89%
Commerce	4,03%	8,50%
PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE		
Grand Paris	3,19%	3,36%
Région	4,31%	4,43%
Rendement moyen du Patrimoine	3,45%	3,61%

Répartition par typologie d'actif

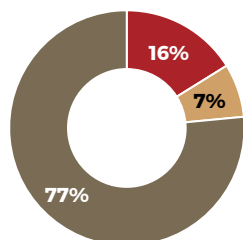


Répartition par secteur géographique



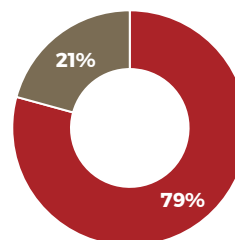
INDICATEURS CLES DU PATRIMOINE

Immeubles de moins de 10 ans



- Immeubles neufs et rénovés
- Immeubles < 10 ans
- Immeubles > 10 ans

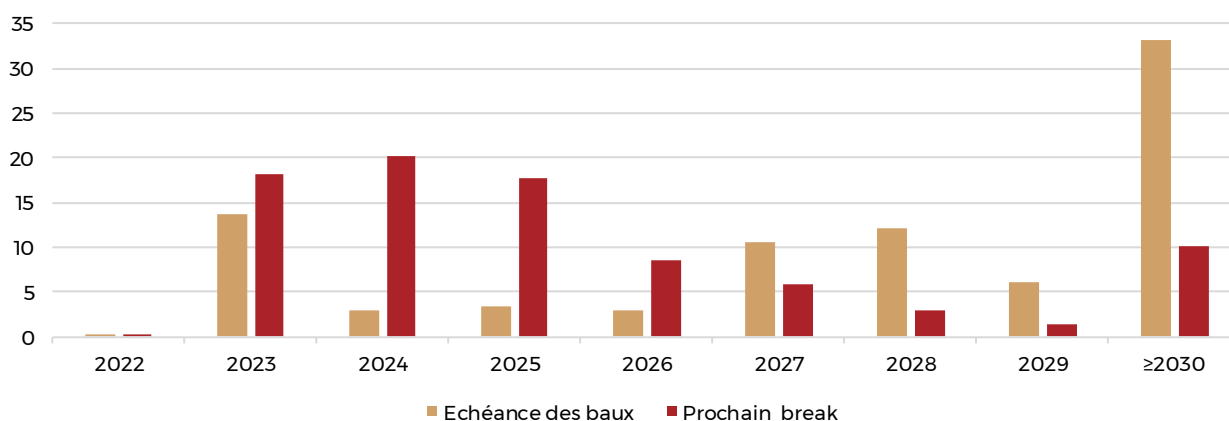
Immeubles labélisés*



- Immeubles labélisés
- Immeubles non labélisés

(*) Hors développements et acquisitions de l'exercice en cours

Echéance des baux du patrimoine en loyers (M€)

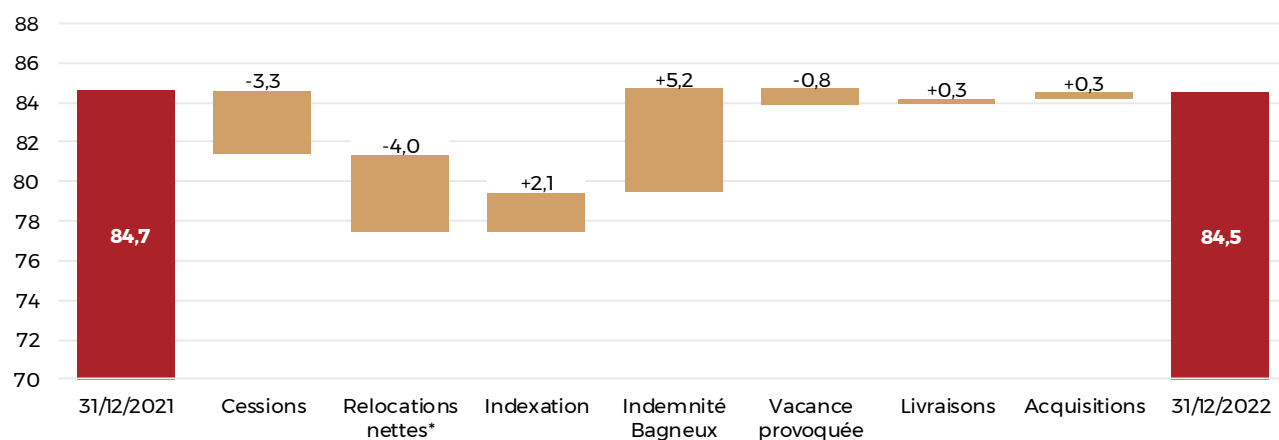


Taux de vacance EPRA

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Valeur locative de marché des surfaces vacantes (A)	22,1	28,4	24,4
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	118,8	116,1	111,4
Taux de vacance EPRA (A) / (B)	18,6%	24,4%	21,9%

LOYERS

Evolution des loyers IFRS (M€)

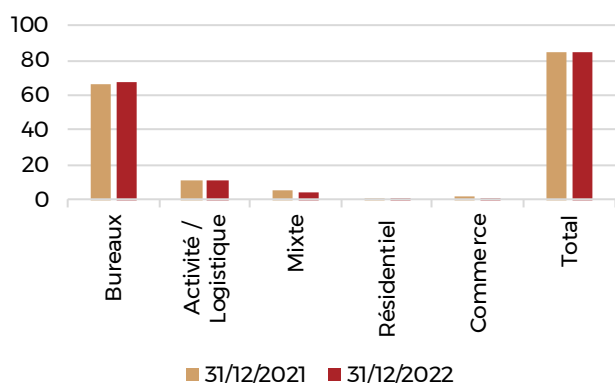


* Hors indemnité de résiliation anticipée perçue sur le site de Bagneux

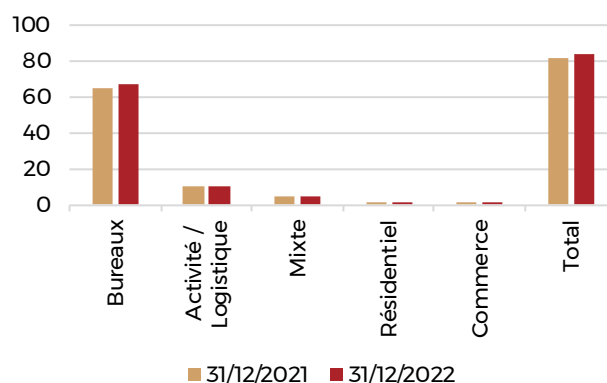
Evolution des Loyers IFRS par typologie

(M€)	31/12/2021	31/12/2022
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Bureaux	66,0	67,9
Activité / Logistique	10,6	11,0
Mixte	5,3	4,6
Résidentiel	0,5	0,6
Commerce	2,2	0,5
Total	84,7	84,5
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Bureaux	65,2	67,6
Activité / Logistique	10,2	11,0
Mixte	5,3	4,3
Résidentiel	0,5	0,6
Commerce	0,3	0,5
Total	81,4	83,9

Evolution des loyers (M€)



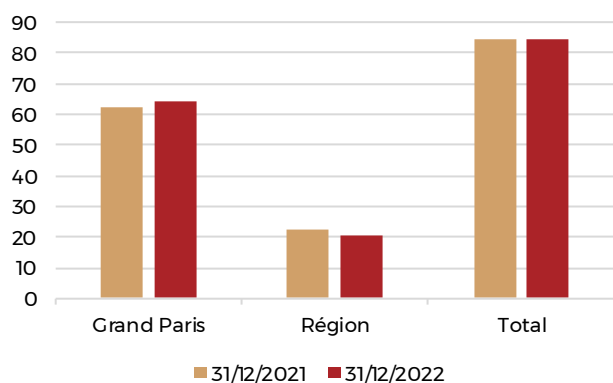
Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



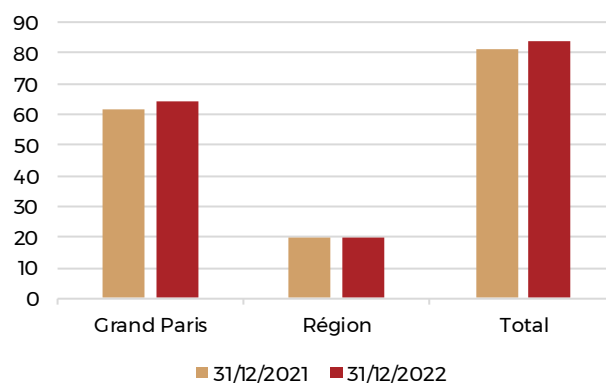
Evolution des Loyers IFRS par secteur géographique

(M€)	31/12/2021	31/12/2022
EVOLUTION DES LOYERS IFRS		
Grand Paris	62,5	64,2
Région	22,2	20,3
Total	84,7	84,5
EVOLUTION DES LOYERS IFRS A PERIMETRE CONSTANT		
Grand Paris	61,6	64,0
Région	19,8	19,9
Total	81,4	83,9

Evolution des loyers (M€)

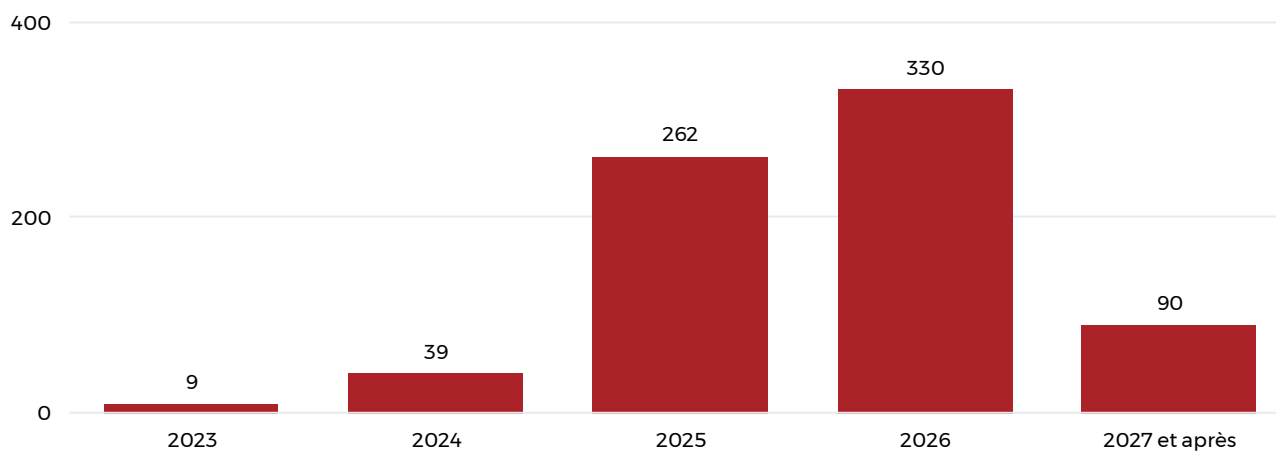


Evolution des loyers à périmètre constant (M€)



FINANCEMENT

Echéancier de la dette financière (M€)



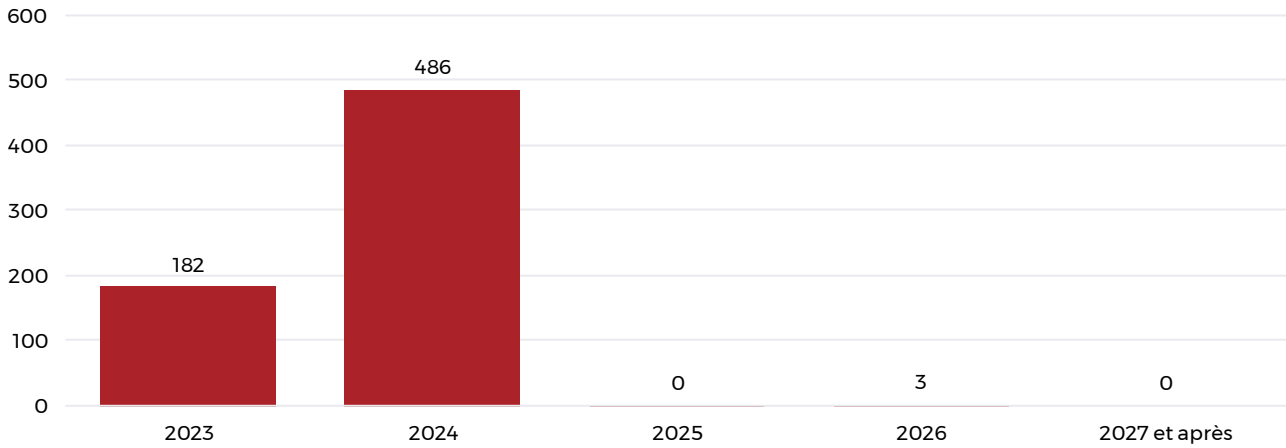
Synthèse des financements

(M€)		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
EURO PP 2015 200 M€	07/2025	200,0	200,0	200,0
EURO PP 2017 90 M€	07/2027	90,0	90,0	90,0
RCF Natixis 2017 60 M€	12/2024	0,0	-	-
RCF Pool CADIF 2017 100 M€	04/2024	100,0	100,0	30,0
RCF Pool CADIF 2018 100 M€	07/2025	100,0	100,0	50,0
TL Pool BNPP/SC 2019 330 M€	10/2026	330,0	330,0	330,0
SMABTP 2021 350 M€	11/2026	0,0	-	-
Financements hypothécaires	n.a.	92,4	35,4	25,7

Ratios de structure de financement

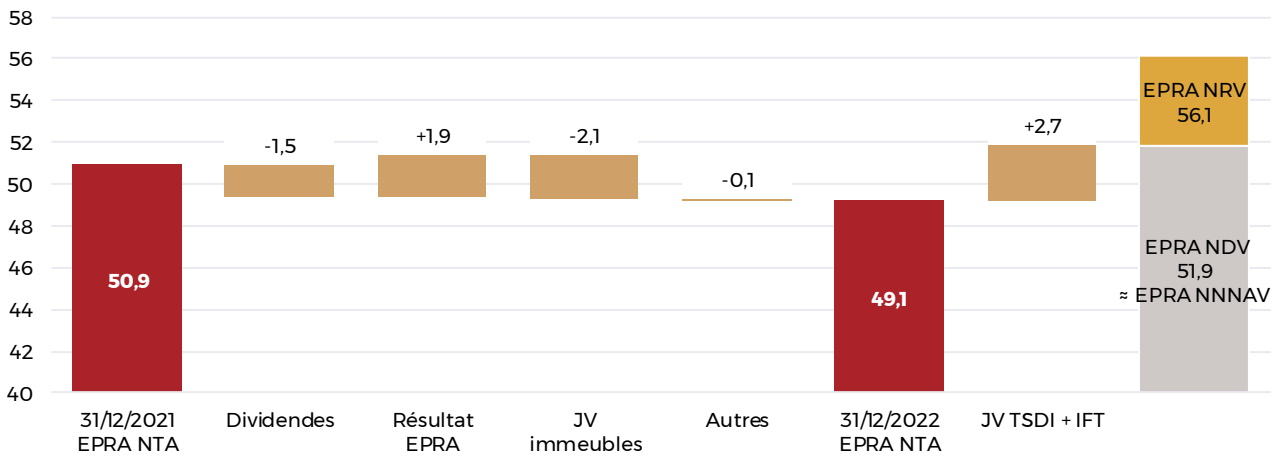
(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capitaux propres consolidés	794,3	753,6	722,5
Dette financière brute	914,9	857,9	730,2
Dette financière nette	727,6	679,3	680,3
LTV	39,0%	37,8%	38,1%
Taux moyen de financement	1,8%	1,7%	1,7%
Notionnel des couvertures	1 439,6	1 338,2	671,0
Taux de couverture	190%	190%	132%
Maturité de la dette (année)	5,0	4,1	3,3
ICR Groupe (EBE / Frais financiers)	3,8	3,6	4,0
Impact de +100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,4)	(0,5)	(1,0)
Impact de -100bp sur le coût de la dette (base annuelle)	(0,4)	(0,4)	1,1

Echéancier des instruments de couverture de la dette (M€)



ACTIF NET REEVALUE (ANR)

Evolution de l'ANR de continuation (ANR NTA) par action (€)



Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	794,3	753,6	722,5
Retraitement TSDI	(254,8)	(254,8)	(254,8)
Retraitement passage à la Juste Valeur des immeubles de placement	340,4	354,4	390,8
Ajustement Valorisation TSDI	31,8	28,2	4,3
EPRA NNNAV	911,7	881,4	862,7
Retraitement écart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Retraitement écart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
EPRA NDV	911,7	881,4	862,7
Retraitement des impôts différés des actifs stratégiques	(0,9)	(0,4)	(0,3)
Retraitement Juste Valeur des instruments de couverture	(0,3)	(6,0)	(39,9)
Retraitement Immobilisations incorporelles	(0,2)	(0,5)	(0,5)
Retraitement Valorisation TSDI	(31,8)	(28,2)	(4,3)
EPRA NTA	878,6	846,3	817,6
Retraitement des impôts différés des actifs non-stratégiques	-	-	-
Ecart d'acquisition sur le bilan IFRS	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,2	0,5	0,5
EPRA NAV	878,7	846,8	818,2
Ajustement JV des immobilisations incorporelles	-	-	-
Droits de transfert	123,6	118,7	115,1
EPRA NRV	1 002,3	965,5	933,3

Les indicateurs d'Actif Net Réévalué EPRA par action

(€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'actions dilué en fin de période	16 583 368	16 620 401	16 636 800
EPRA NNNAV	55,0	53,0	51,9
EPRA NDV	55,0	53,0	51,9
EPRA NTA	53,0	50,9	49,1
EPRA NAV	53,0	50,9	49,2
EPRA NRV	60,4	58,1	56,1

CASH-FLOW ET ETATS FINANCIERS RESUMES

Cash-Flow Courant

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Loyers bruts en cash	88,2	82,7	84,6
Charges récurrentes sur immeubles	(11,6)	(15,8)	(15,0)
Frais généraux récurrents	(14,0)	(13,3)	(14,4)
Intérêts financiers versés	(24,5)	(26,1)	(24,9)
Cash-Flow Courant	38,0	27,5	30,3
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	16 543 995	16 581 216	16 578 512
Cash-Flow Courant par action (€)	2,30	1,66	1,83

Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe)

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Revenus locatifs bruts	92,9	84,7	84,5
Revenus locatifs nets	81,2	68,9	69,5
Frais de fonctionnement	(14,0)	(13,1)	(14,4)
Excédent brut d'exploitation	67,2	55,7	55,1
Résultat d'exploitation courant	61,2	51,4	53,6
Autres produits et charges d'exploitation	3,8	2,6	2,4
Coût de l'endettement financier net	(17,5)	(15,5)	(13,9)
Divers (courant)	(0,4)	(0,1)	0,0
Impôts (courant)	(0,3)	(0,6)	(0,2)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(0,3)	(0,2)	(0,0)
Résultat net courant	46,4	37,7	42,0
Résultat EPRA (Résultat net courant - (Part du Groupe))	46,4	37,7	42,0
Dépréciation et amortissement sur IP	(49,6)	(67,1)	(72,1)
Résultat de cession	15,2	28,2	(1,9)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(1,3)	5,8	36,1
Impôts (non-courant)	-	-	-
Divers (non-courant)	-	(1,8)	-
Résultat net non-courant	(35,7)	(34,9)	(37,9)
Résultat net non-courant (Part du Groupe)	(35,7)	(34,9)	(37,9)
Résultat net (Part du Groupe)	10,7	2,8	4,0
Résultat par action ⁽¹⁾ (€)	0,23	(0,47)	(0,42)
Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (€)	0,23	(0,47)	(0,42)
Résultat EPRA par action ⁽¹⁾ (€)	2,38	1,64	1,87

(1) Les résultats par action sont corrigés du coût des TSDI

Résultat net consolidé

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Loyers bruts	92,9	84,7	84,5
Charges sur immeubles	(11,6)	(15,8)	(15,0)
Revenus locatifs nets	81,2	68,9	69,5
Frais de fonctionnement	(14,0)	(13,1)	(14,4)
Excédent brut d'exploitation	67,2	55,7	55,1
Dotations nettes aux amortissements	(48,4)	(51,8)	(54,9)
Dotations nettes aux provisions	(7,2)	(19,7)	(18,7)
Résultat opérationnel courant	11,6	(15,7)	(18,5)
Résultats de cessions	15,2	28,2	(1,9)
Autres produits et charges d'exploitation	3,8	2,6	2,4
Résultat opérationnel	30,6	15,1	(18,0)
Coût de l'endettement net	(17,5)	(15,5)	(13,9)
Autres produits et charges financiers	(1,7)	5,7	36,1
Impôts	(0,3)	(0,6)	(0,2)
Résultat des sociétés mises en équivalence	(0,3)	(2,0)	(0,0)
Résultat net (Part du Groupe)	10,7	2,8	4,0
Retraitement des éléments exceptionnels	-	-	-
Résultat net récurrent	10,7	2,8	4,0

Ratios de Coût EPRA

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Charges sur immeubles	(45,8)	(49,0)	(46,9)
Frais de structure	(14,0)	(13,1)	(14,4)
Dépréciation, amortissement et provisions nettes hors IP	(6,0)	(4,4)	(1,5)
Charges refacturées	34,2	33,2	31,8
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	-	-	-
Retraitement des Charges du foncier	0,4	0,3	0,4
Retraitement des Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(31,3)	(32,9)	(30,6)
Coûts de la vacance directs	9,1	11,1	9,4
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(22,2)	(21,8)	(21,2)
Revenus locatifs bruts (comprenant le coût du foncier)	92,9	84,7	84,5
Charges du foncier	(0,4)	(0,3)	(0,4)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	92,5	84,3	84,2
Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-	-	-
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	-	-	-
Revenus Locatifs bruts EPRA (C)	92,5	84,3	84,2
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	33,9%	39,0%	36,3%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	24,0%	25,9%	25,1%

Bilan consolidé

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
ACTIF	1 828,9	1 717,1	1 564,9
Ecart d'acquisition	-	-	-
Immeubles de placement	1 501,6	1 405,2	1 338,4
Actifs destinés à être cédés	14,8	28,4	46,0
Immobilisations corporelles	1,2	0,8	0,6
Immobilisations incorporelles	0,2	0,5	0,5
Droits d'utilisation de l'actif loué	18,5	16,1	15,0
Créances	105,3	87,5	114,4
Trésorerie	187,2	178,5	49,9
PASSIF	1 828,9	1 717,1	1 564,9
Capitaux Propres	794,3	753,6	722,5
- dont Résultat	10,7	2,8	4,0
Emprunts bancaires et avances de trésorerie	914,9	857,9	730,2
Autres dettes	119,7	105,6	112,3

LTV EPRA

(M€)	LTV EPRA					LTV
	Groupe	Coentre-prises	SME	Minori-taire ⁽³⁾	Combiné	
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	719,1				719,1	719,1
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	-				-	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	11,0				11,0	11,0
TSDI	254,8				254,8	-
Produits dérivés sur devises	-				-	-
Dettes d'exploitation nettes	24,1				24,1	-
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-				-	-
Compte courant	-				-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(49,9)				(49,9)	(49,9)
Dettes nettes (A)	959,2				959,2	680,3
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-				-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 726,2				1 726,2	1 726,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	49,0				49,0	49,0
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	12,2				12,2	12,2
Immobilisations incorporelles	-				-	-
Créances d'exploitation nettes	-				-	-
Actifs financiers	-				-	-
Valeur totale des biens (B)	1 787,4				1 787,4	1 787,4
LTV EPRA (A/B)	53,7%				53,7%	38,1%

(1) Inclus les emprunts obligataires

(2) Inclus les immeubles en cours de développement

(3) Les titres non consolidés dans Axe Seine sont considérés comme non matériel

Coentreprise : Part des coentreprises / SME : Part des sociétés mises en équivalence significatives / Minoritaire : Participations ne donnant pas le contrôle

LTV EPRA Groupe

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	900,4	843,6	719,1
Emprunts bancaires liés aux actifs destinés à être cédés	0,9	5,4	-
Emprunts et dettes financières (part à moins d'un an) ⁽¹⁾	13,5	8,9	11,0
TSDI	254,8	254,8	254,8
Produits dérivés sur devises	-	-	-
Dettes d'exploitation nettes	-	9,5	24,1
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire (dette)	-	-	-
Compte courant	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(187,2)	(178,5)	(49,9)
Dette nette (A)	982,4	943,6	959,2
Biens immobiliers occupés par leur propriétaire	-	-	-
Immeubles de placement à la juste valeur ⁽²⁾	1 842,0	1 759,6	1 726,2
Immeubles destinés à être cédés à la juste valeur	14,8	28,4	49,0
Coûts initiaux de mise en place des baux ⁽²⁾	9,1	9,0	12,2
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Créances d'exploitation nettes	1,6	-	-
Actifs financiers	-	-	-
Valeur totale des biens (B)	1 867,6	1 797,1	1 787,4
LTV EPRA Groupe (A/B)	52,6%	52,5%	53,7%
LTV EPRA (Combiné)	52,6%	52,5%	53,7%
LTV	39,0%	37,8%	38,1%

(1) Inclus les emprunts obligataires

(2) Inclus les immeubles en cours de développement

Besoin en fonds de roulement pour le calcul du LTV EPRA

(M€)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Provision long terme	4,2	2,1	1,7
Autres passifs financiers	0,4	0,4	0,3
Dettes fiscales et sociales	13,5	11,8	15,8
Dépôts et cautionnements reçus	15,2	15,3	16,9
DG sur immeubles destinés à être cédés	0,9	0,8	0,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	66,5	58,7	61,2
Dettes d'exploitation (A)	100,7	89,0	96,7
Clients et comptes rattachés	49,7	40,4	43,9
Dépôts et cautionnements versés	2,8	1,4	1,4
Autres créances et comptes de régularisation	49,9	37,7	27,4
Créances d'exploitation (B)	102,4	79,5	72,7
Dettes d'exploitation nettes ([A-B] si positif)	-	9,5	24,1
Créances d'exploitation nettes ([B-A] si positif)	1,6	-	-

GLOSSAIRE

Actif ou Immeuble en exploitation

Un actif / immeuble loué ou disponible à la location

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

Cash-Flow Courant

Le Cash-Flow Courant correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés décaissé. Le cash-flow opérationnel renvoie aux Loyers nets de la foncière, après déduction des frais généraux récurrents. Le Cash-Flow Courant ne prend pas en compte les résultats non récurrents réalisés.

Covenant

Parmi les clauses usuelles d'exigibilité anticipée prévues dans les contrats de financement conclus entre les sociétés du Groupe et les banques figure le non-respect de certains ratios financiers, appelés covenants.

Les conséquences du non-respect de ces covenants sont détaillées dans chaque contrat et peuvent aller jusqu'à l'exigibilité immédiate des encours de crédit.

Les 4 principaux ratios financiers que le Groupe s'est engagé à respecter au titre de ses financements bancaires sont :

Ratio LTV : montant de la dette financière nette comparé à la valeur du patrimoine ;

Ratio ICR : couverture des frais financiers par les loyers nets ou le résultat opérationnel courant ;

Ratio de dette financière sécurisée : montant des financements garantis par des hypothèques ou des nantissements comparé à celui des investissements immobiliers financés ;

Valeur du patrimoine consolidé libre : proportion minimale du patrimoine (en % des valeurs d'experts) correspondant à des actifs libres de toute hypothèque ou nantissement.

Dette financière brute

Encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels (y compris intérêts courus non échus).

Dette financière nette

Dette financière brute diminuée de la trésorerie nette.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association européenne dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle Européen.
<http://www.epra.com>

En février 2022, l'EPRA a mis à jour son guide sur les mesures de performances.

EPRA NAV / ANR EPRA

Dans le guide publié par l'EPRA en octobre 2019, 3 nouveaux ANR EPRA ont été créés :

EPRA Net Reinstatement Value ou EPRA NRV ou ANR de reconstitution : correspond à la valeur de reconstitution nette de la société à long terme.

EPRA Net Tangible Asset ou EPRA NTA ou ANR de continuation : correspond à la valeur des actifs corporels nets de la société.

EPRA Net Disposal Value ou EPRA NDV ou ANR de liquidation : correspond à la valeur liquidative nette de la société, très proche de l'ANR Triple Net EPRA.

Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiel : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôts).

Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des justes valeurs, hors droits, des immeubles de placements et assimilés.

LTV EPRA

L'objectif du LTV EPRA est d'évaluer le ratio d'endettement pour un actionnaire dans une société immobilière.

Loyers bruts ou revenus locatifs

Montant prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- (-) Diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- (+) Augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- (+) Augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Opération engagée

Opération en cours pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle la société dispose de la maîtrise du foncier (acquisition

réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placement qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

PF

Abréviation pour signifier qu'il s'agit d'informations en proforma.

Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter les coûts administratifs et opérationnels du secteur de l'immobilier de la manière la plus appropriée. Il est défini comme la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées) et des coûts administratifs comme pourcentage du revenu locatif brut total. Il ne tient pas compte des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et retire la marge faite au niveau de la refacturation des honoraires de gestion ou coûts de structure aux locataires.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers faciaux, effectifs et potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Résultat EPRA

Résultat net courant provenant des activités opérationnelles.

Taux de la dette ou taux de l'endettement

Le taux moyen de la dette ou taux de l'endettement correspond à la charge financière nette de la dette et des instruments de couverture de la période rapporté à l'encours moyen de la dette financière de la période.

Le taux spot correspond au taux moyen de la dette calculé sur le dernier de jour de la période.

Taux d'occupation (EPRA)

Le taux d'occupation (EPRA), ou taux d'occupation financier est égal à 1 moins le taux de vacance EPRA.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA (Net Initial Yield EPRA)

Revenus locatifs bruts fin de période annualisés, y compris les aménagements de loyer en cours, net des charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de rendement EPRA topped-up

Revenus locatifs bruts fin de période annualisés, après réintégration des aménagements de loyer en cours, net de charges, divisés par la valeur vénale du patrimoine, droits inclus.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA, ou taux de vacance financier, est égal aux loyers de marché des surfaces vacantes divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché correspond au loyer qui serait atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture. Elle est déterminée deux fois par an par des experts immobiliers externes.